



COMUNE DI TRAVERSETOLO

PROVINCIA DI PARMA

UFFICIO TECNICO - SPORTELLO UNICO EDILIZIA

Traversetolo, 27/05/2015

REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI

Su sollecitazione dell'Amministrazione Comunale ed in attuazione dell'articolo 3 del Regolamento per la disciplina dell'imposta municipale propria (IMU), il Servizio Sportello Unico Edilizia del Comune di Traversetolo, ha dato avvio alla rivalutazione dei valori medi venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio del Comune di Traversetolo.

La volontà di redigere un nuovo studio di rivalutazione dei valori è derivata principalmente dalle seguenti esigenze:

- aggiornamento dei valori base ormai non più coerenti con i valori di mercato dato che l'ultima revisione risale all'anno 2003;
- ridefinizione del sistema di calcolo dei valori delle singole aree edificabili con riferimento ai contenuti dei nuovi strumenti urbanistici nel frattempo approvati e/o adottati (PSC, POC, RUE);
- ridisegno della suddivisione del territorio in macrozone omogenee in linea con le mutate caratteristiche del territorio e delle nuove determinazioni urbanistiche.

Partendo da tali assunti il SUE ha previsto quindi di rideterminare i valori commerciali di riferimento delle aree edificabili, al fine di rendere disponibile valori di riferimento attuali ed al tempo stesso un nuovo sistema di calcolo del valore delle singole aree, allineato a contenuti dei nuovi strumenti urbanistici oggi in vigore.

Il Servizio Sportello Unico Edilizia pertanto ha operato la rideterminazione dei valori base commerciali delle aree edificabili e di conseguenza ha ridefinito anche il sistema di calcolo del valore di ogni singola area riproponendo una nuova suddivisione del territorio in macrozone, e introducendo un nuovo sistema di applicazione dei coefficienti di riduzione/correzione del valore base, impostato secondo i contenuti dei nuovi strumenti urbanistici ora vigenti.

La determinazione dei valori base è scaturita dall'analisi del mercato immobiliare recente operato nel territorio comunale. I dati sono stanti desunti da atti di compravendita, da perizie di stima a vario titolo depositate presso il comune, da denunce periodiche ICI/IMU effettuate dai contribuenti, da informazioni raccolte da operatori del mercato.

Dall'analisi incrociata di tali dati sono stati ipotizzati i nuovi valori base di riferimento delle aree edificabili da utilizzare, a decorrere dall'anno 2015, per la definizione del valore imponibile ai fini del pagamento dell'IMU, e precisamente:

- € 200,00 mq valore di area edificabile a destinazione prevalentemente residenziale;
- € 80,00 mq valore di area edificabile a destinazione prevalentemente produttiva;
- € 600,00 mq valore di superficie utile edificabile a destinazione prevalentemente residenziale.

I tre valori base di riferimento ipotizzati sono da applicare a seconda la diversa classificazione urbanistica data dal PSC e dal RUE vigenti nonché dal POC adottato, e precisamente:

- a) il valore ipotizzato di 200 €/mq è stato riferito ad area residenziale con indice UF maggiore di 0,45 mq/mq posto nel capoluogo (macrozona A), in area inserita in PUA in corso di attuazione, direttamente accessibile da strada comunale, pianeggiante;
- b) il valore ipotizzato di 80 €/mq è stato riferito ad area produttiva con indice UF maggiore di 0,45 mq/mq, posto nel capoluogo (macrozona A), in area inserita in PUA in corso di attuazione, direttamente accessibile da strada comunale, pianeggiante;
- c) il valore ipotizzato di 600 €/mq è stato riferito alla superficie utile residenziale potenziale, realizzabile entro un'area edificabile a volumetria definita D (art. 8,5 c. 9 – art. 11.11 c. 5 – art. 11.12 c.5), o entro area da subordinare a convenzione o atto unilaterale d'obbligo (art. 8.7 – art. 10.7 – art. 11.15).

Oltre alla definizione dei tre ipotetici valori base di riferimento, il territorio comunale è stato suddiviso in 15 macrozone (dalla A alla Q) comprendenti sia gli abitati sia il territorio rurale esterno agli abitati, per la quale viene prevista nuova specifica cartografia.

Infine sono state definite diverse tabelle contenenti gli indici di riduzione/correzione del valore base, differenti per tipologia di ambito urbanistico:

- tabella per ambiti di PSC
- tabella per ambiti edificabili di RUE;
- tabella per aree a volumetria definita lotti "D" e interventi di recupero del patrimonio edilizio
- tabella per aree soggette a convenzione o AUO.

A seguito della redazione di tali nuovi strumenti per il calcolo del valore delle aree edificabili, si sono svolti degli incontri di confronto (27/11/2014 - 19/02/2015) con i tecnici liberi professionisti operanti sul territorio. Tali incontri hanno avuto l'obiettivo di illustrare i nuovi valori base, la nuova metodologia di calcolo e la nuova suddivisione del territorio in macroaree, e nel contempo hanno consentito di avere un ritorno ed un confronto tecnico proprio con i soggetti che al di fuori della struttura comunale operano nel settore e hanno contatti con gli operatori del mercato edilizia ed immobiliare.

Da tali incontri è emersa una generale richiesta di rivedere il sistema di valutazione proposto, verso un sostanziale ribasso. La causa è il perdurare della stagnazione del mercato immobiliare che ha di fatto abbassato il valore delle costruzioni (soprattutto residenziali) e di conseguentemente, anche in parte il valore delle aree edificabili.

A seguito di tale confronto il Servizio SUE ha ritenuto di non intervenire sul nuovo sistema tabellare di calcolo e sulla nuova suddivisione del territorio in macrozone, ma di intervenire sui valori base inizialmente proposti abbassandoli al fine di allinearli il più possibile a quelli del mercato locale.

Pertanto si è ritenuto di riproporre i seguenti nuovi valori base di riferimento delle aree edificabili da utilizzare, a decorrere dall'anno 2015, per la definizione del valore imponibile ai fini del pagamento dell'IMU, e precisamente:

- **€ 180,00 mq valore di area edificabile a destinazione prevalentemente residenziale;**
- **€ 70,00 mq valore di area edificabile a destinazione prevalentemente produttiva;**
- **€ 500,00 mq valore di superficie utile edificabile a destinazione prevalentemente residenziale.**

Si ritiene pertanto che l'articolazione di tali nuovi valori (ribassati rispetto a quelli inizialmente proposti), unita all'applicazione dei vari coefficienti di riduzione e di valorizzazione secondo le specifiche caratteristiche delle aree, possa rappresentare un utile sistema per la determinazione dei valori di riferimento delle aree edificabili coerente ed in linea con i valori venali attualmente rilevabili.

Tale sistema dovrà prevedere la possibilità di operare una revisione sia dei valori base che dei coefficienti di riduzione e/o valorizzazione, nel caso la Giunta Comunale rilevi consistenti mutazioni dei valori di mercato tali da necessitare un aggiornamento, finalizzato a mantenere il sistema adottato il più possibile in linea con il mercato di riferimento.

Si propone quindi di approvare il nuovo sistema di determinazione dei valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune, redatto dallo scrivente Servizio SUE comunale, composto dai seguenti elaborati:

- A. Tabella 1 - Valori Base anno 2015**
- B. Tabella 2 - Macrozone**
- C. Tabella 3 - Casistiche per Ambiti di PSC da applicarsi alla S.T.**
- D. Tabella 4 - Casistiche per Ambiti con PUA di iniziativa privata approvati o PUA di iniziativa pubblica convenzionati, da applicarsi alla S.F.**
- E. Tabella 5 - Aree edificabili a volumetria definita "D" (RUE art. 8.5 comma 9 – art. 11.11 comma 5 – art. 11.12 comma 5) e interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.**
- F. Tabella 6 - Aree da subordinare a convenzione o atto unilaterale d'obbligo (RUE art. 8.7 – art. 10.7 – art. 11.15).**
- G. Cartografia di definizione delle macrozone omogenee.**

Il Responsabile del Servizio

Spuntello Unico Edilizia

(geom. Marco Valentini)

